



makelaars



VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.

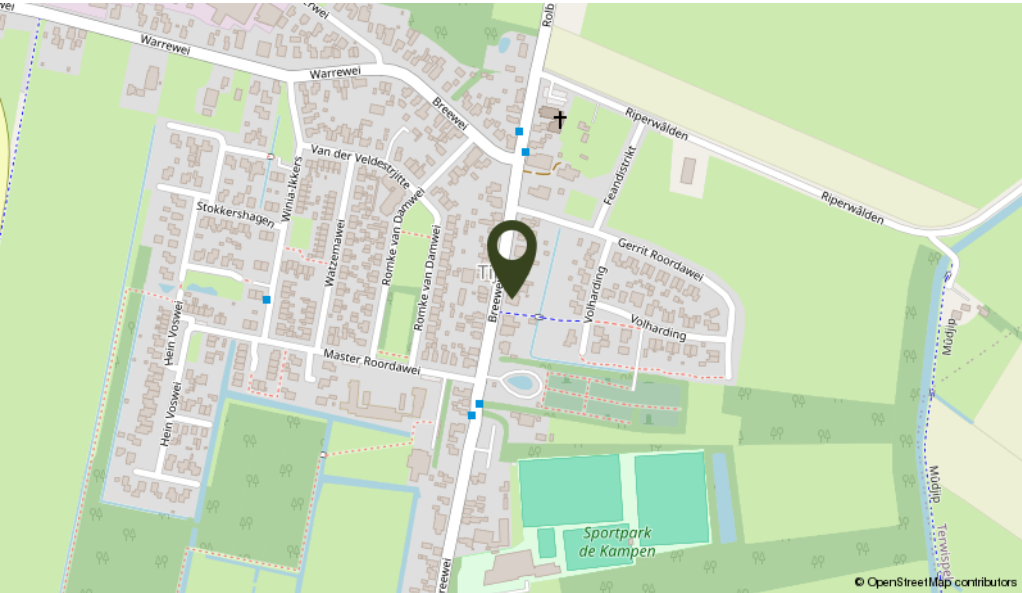
BREEWEI 30
TIJNJE



KENMERKEN

Woonoppervlakte	184 m²
Inhoud	836 m³
Perceeloppervlakte	615 m²
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Verwarming	CV-ketel
Type CV	Remeha Avanta Ace
Bouwjaar CV	2024
Energielabel	D
Isolatie	Dak-, muurisolatie, dubbel glas
Aanvaarding	in overleg

LOCATIE OP DE KAART



OMSCHRIJVING

Aan de Breewei 30 in het sfeervolle Tijnje vindt u een woning die historie en comfort prachtig samenbrengt. Deze vrijstaande, karaktervolle boerderijwoning uit 1910 is met oog voor detail omgebouwd tot een eigentijdse gezinswoning — een plek waar het landelijke leven en modern wooncomfort hand in hand gaan.

Gelegen op een beschutte locatie aan de doorgaande weg, combineert deze woning rust en privacy met een uitstekende bereikbaarheid. Binnen enkele minuten bent u op de uitvalswegen richting Heerenveen, Drachten of Gorredijk, terwijl u thuis geniet van de rust en ruimte die Tijnje zo geliefd maken.

Ruimte, licht en comfort

Met een woonoppervlak van circa 180 m² en een perceel van 615 m² biedt deze woning volop leefruimte. Op de begane grond bevindt zich een royale woonkamer met diverse zithoeken, openslaande deuren naar de tuin en een speelhoek voor de kinderen. Deze ruimte is licht en heeft een sfeervolle uitstraling door de gebinten die in het zicht zijn. De moderne, luxe keuken vormt het hart van het huis en is uitgerust met een kookeiland, Quooker, koel-vriescombinatie, inductiekookplaat en combi-oven — een ideale plek voor wie graag kookt en geniet.

Daarnaast vindt u op de begane grond een slaapkamer en een complete moderne badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel.

De slaapkamer biedt ook de perfecte gelegenheid voor een kantoor aan huis of praktijkruimte. Dankzij deze indeling is de woning tevens geschikt voor levensloopbestendig wonen.

De eerste verdieping verrast met een ruime vide die zorgt voor een open en luchtige uitstraling en een loopbrug die de slaapkamers met elkaar verbindt — een speels en stijlvol architectonisch element dat de woning extra karakter geeft. Hier vindt u vier slaapkamers, elk met een eigen uitstraling en veel lichtinval. Ook is hier een ruim toilet met een wastafel aanwezig.

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap waar zich een berging bevindt van circa 10 m².

Buitenleven op zijn best

De fraai aangelegde tuin biedt volop mogelijkheden om buiten te genieten. De achtertuin op het oosten is perfect voor een zonnig ontbijt en zicht op de vijver. Dankzij de royale zijtuin is er altijd ruimte voor een zitplek in de zon.

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid voor twee auto's en de vrijstaande houten schuur biedt praktische bergruimte voor fietsen of tuingereedschap.

Kortom: Landelijke charme met modern comfort in hartje Tijnje!

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de warme sfeer van Breewei 30 in Tijnje.



Een karaktervolle woning waar authenticiteit, luxe en comfort samenkomen.





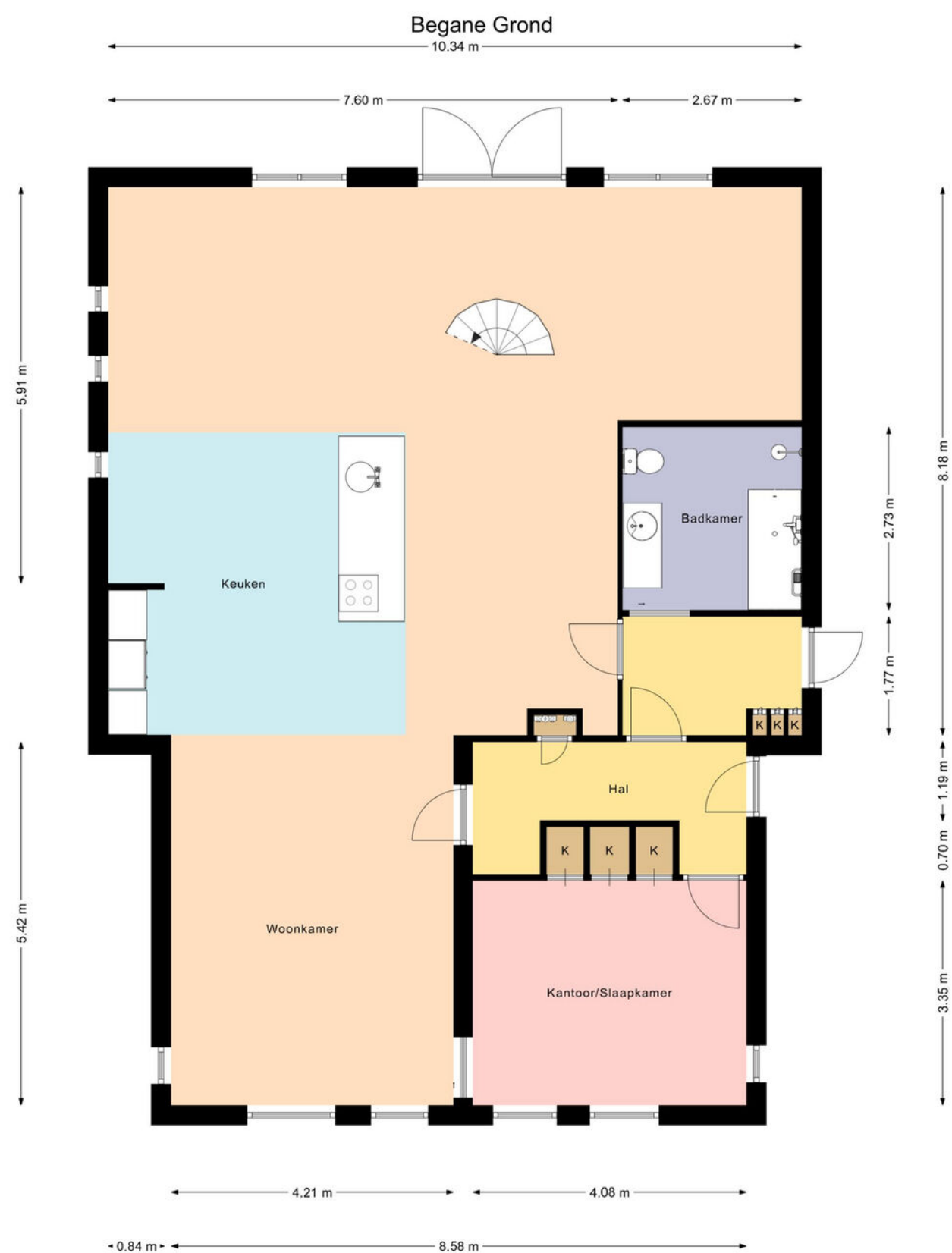






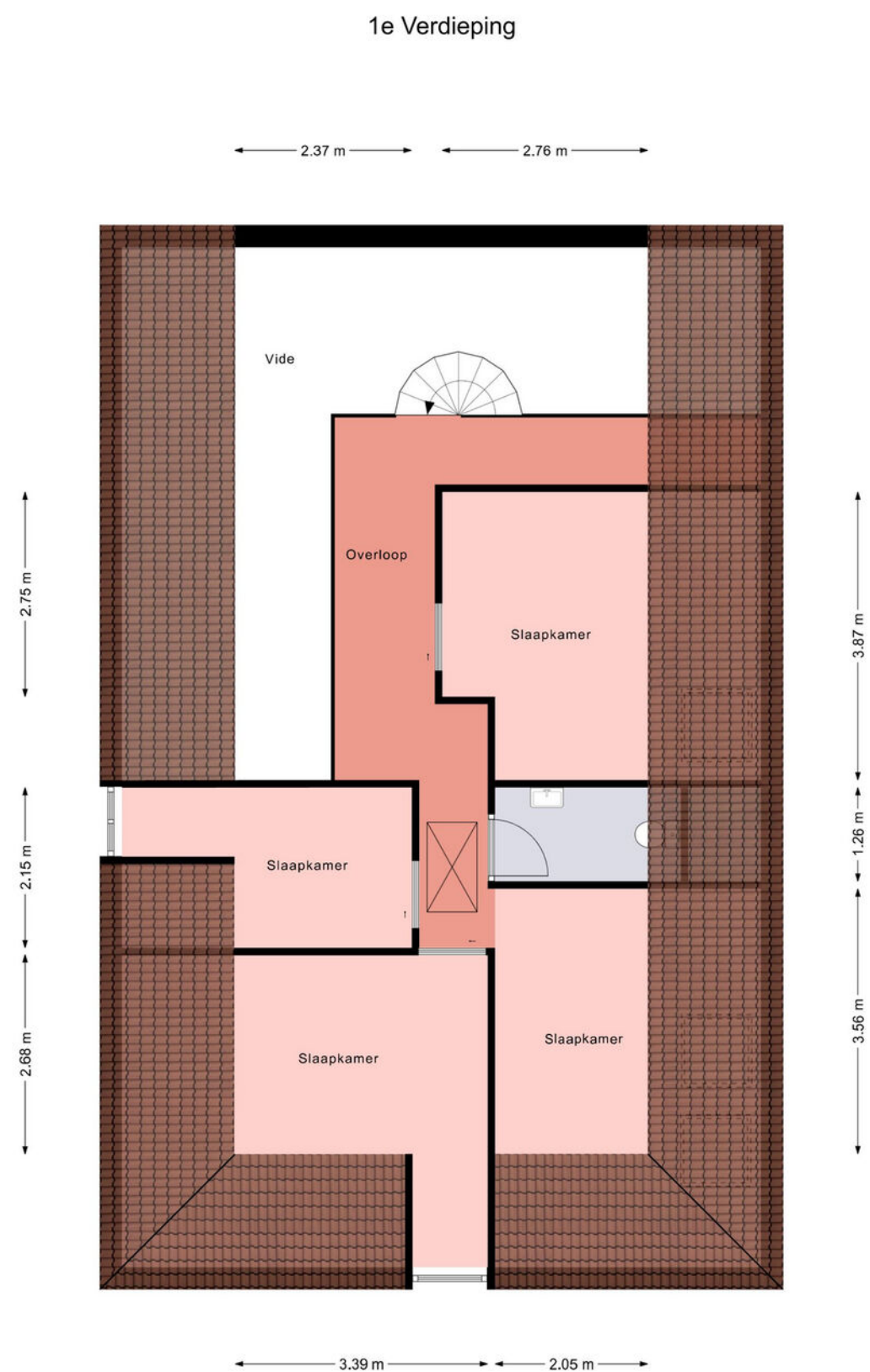


PLATTEGROND



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

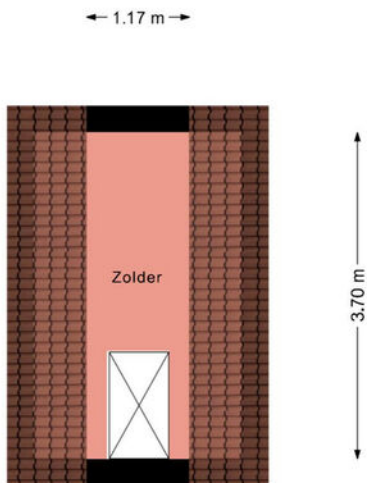
PLATTEGROND



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

2e Verdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beplanting in pot		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Containerombouw			X
			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline			X
- Speelhuisje			X



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Thuis in de regio

A7 Makelaars is sterk geworteld in de eigen regio. Als geen ander kennen we de marktontwikkelingen en mogelijkheden van woonlocaties en bedrijfspanden in de omgeving Joure/A7-zone. Een bloeiende regio waarin we ook zelf blijven meegroeien. Kenmerkend voor gemeente De Fryske Marren en omgeving is de centrale ligging in een groene waterrijke omgeving en de snelle aansluiting op de Randstad. Een gewilde gemeente waarin het prettig wonen en succesvol ondernemen is.

Aankoop

Goed, u heeft de stoute schoenen aangetrokken en u bent op zoek naar een woning. Wellicht bent u, nadat u zelf wat rondgekeken heeft, tot de ontdekking gekomen dat er eigenlijk wel heel wat bij komt kijken voordat u die stap naar de koop van dat huis of dat appartement van uw keuze kunt zetten. En weet eigenlijk niet precies hoe u dat moet aanpakken of hoe u over een prijs moet onderhandelen. Hoe voorkomt u kort gezegd een teleurstelling? Daar zijn wij dan ook deskundig voor. Wij kunnen u helpen op de weg naar dat ene huis op maat.

Verkoop

U bent toe aan een nieuw huis. Dat betekent misschien dat u uw huidige woning samen met uw NVM-makelaar gaat verkopen. Het verkopen van een huis is meer dan een bord in de tuin. Het vereist deskundige hulp op maat, met een sterk accent op communicatie, waardoor u feilloos door het verkooptraject gaat. Juist daarom doet u een beroep op ons, uw NVM-makelaar. Wij geven u graag een uitgebreide indruk van dat traject, zodat u goed voorbereid het verkoopproces in kunt gaan. Uiteraard zijn wij altijd bereid uw vragen te beantwoorden. Schroom niet om ons het hemd van het lijf te vragen.

Taxeren

Wat is taxeren? Een onroerend goed heeft vele waarden, of het nu om een huis, kantoor, bedrijf, woonboerderij of bouwkaavel gaat. Voor de verzekering praat men over de herbouwwaarde, de bank vindt de marktwaarde met een gevalideerd rapport (o.a. NWWI) belangrijk en de fiscus rekent met de waarde in het economische verkeer. Voor alle partijen is het belangrijk op een gegeven moment te beschikken over een realistisch waardeoordeel van een terzake kundige. We hebben het dan over een taxatierapport waarin op weloverwogen wijze rekening wordt gehouden met relevante argumenten. Loop even bij ons binnen als u meer informatie wilt, bijvoorbeeld over de voorwaarden, tarieven en de diverse taxatiesoorten. U bent van harte welkom voor een verhelderend, vrijblijvend gesprek.

Bedrijfsonroerend goed

Ons specialisme beperkt zich niet alleen tot woonhuizen. Ook de huisvesting van uw bedrijf is bij ons in goede handen als u wilt huren, verhuren, kopen of verkopen.

NVM

Ons kantoor is aangesloten bij de grootste onroerend goed brancheorganisatie van ons land, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoed- deskundigen, kortweg NVM en biedt u de zekerheid van gewaarborgde en regelmatig getoetste kwaliteit van elke aangesloten makelaar. Ook zijn wij NRV-gecertificeerd.

Funda

Op Nederlands grootste onroerend goed site kunt u elke aangeboden woning vinden op www.funda.nl en elk kantoor, bedrijfshal, winkel, etc. op www.fundainbusiness.nl